

西東京市民会館跡地活用事業  
事業者選定基準

令和3年8月

西東京市

## 目 次

第1	総則.....	1
1	事業者選定基準の位置付け.....	1
2	選定委員会の設置.....	1
第2	審査及び優先交渉権者決定の流れ.....	1
1	参加資格要件等の確認.....	2
2	募集要件等の確認.....	2
3	提案内容の審査.....	2
4	優先交渉権者の決定及び公表.....	2
第3	提案内容の審査項目と配点.....	3
1	事業計画審査.....	3
2	価格審査.....	4
3	総合評価.....	4

## 第1 総則

### 1 事業者選定基準の位置付け

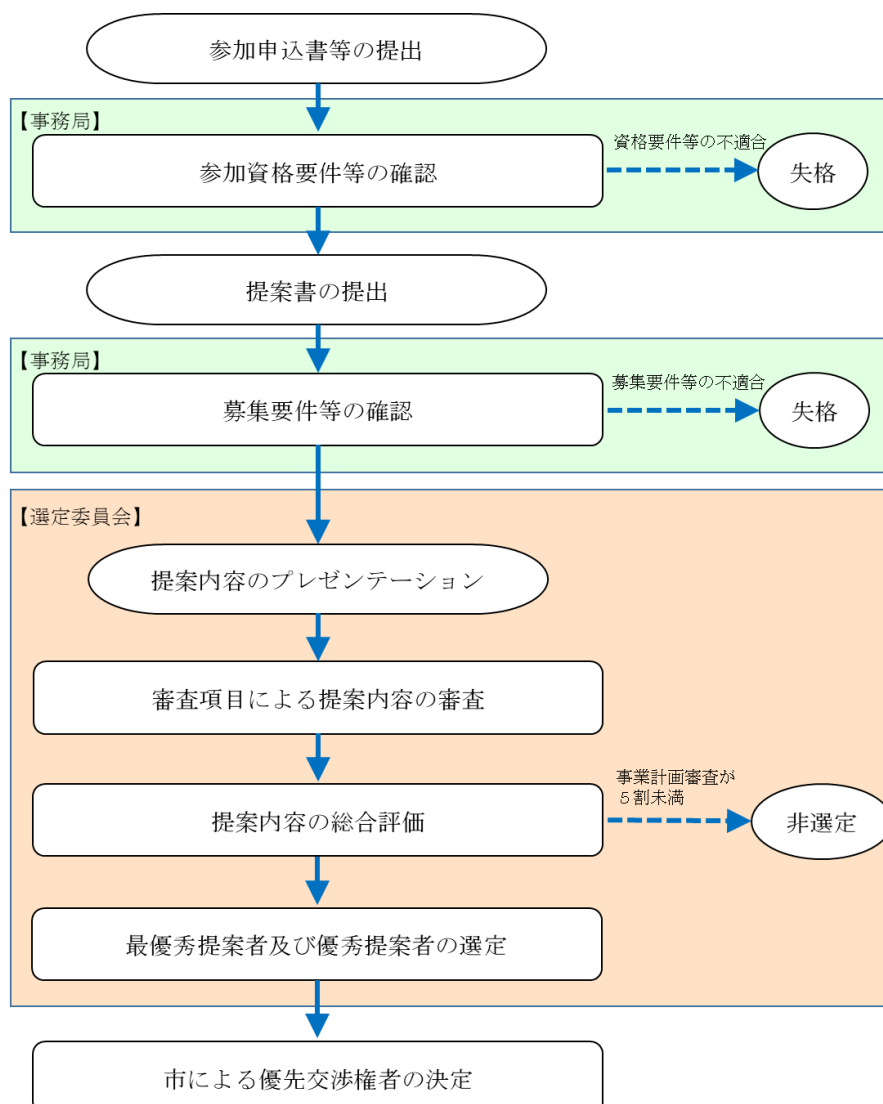
この選定基準は、西東京市民会館跡地活用事業（以下「本事業」という。）を実施する最も優れた提案者を選定するための審査方法や選定の基準等を示したものであり、募集要項と一体のものとする。選定基準で使用する用語の定義は、募集要項において使用する定義と同一とする。

### 2 選定委員会の設置

学識経験者、公募市民及び市職員で構成され、西東京市民会館跡地活用事業実施事業者選定委員会設置要綱により設置される選定委員会において、選定基準に示す審査項目及び配点等に基づく審査を行う。その結果を踏まえ、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

## 第2 審査及び優先交渉権者決定の流れ

本事業における審査及び優先交渉権者決定の流れは以下のとおり。



## 1 参加資格要件等の確認

事務局は、様式集の参加申込関連書類により、本事業の参加に関する条件を満たしているか確認する。満たしていない場合又は提出書類に不備がある場合は失格とする。

## 2 募集要件等の確認

事務局は、様式集の事業提案審査書類により、募集要項第1 4から7までに定める条件を満たしているか確認する。満たしていない場合又は提出書類に不備がある場合は失格とする。

## 3 提案内容の審査

選定委員会は、プレゼンテーション審査により、以下のとおり提案内容の審査を行い、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

### (1) 事業計画審査

選定委員会は、第3 1 事業計画審査に基づき、応募者の提案事業の審査を行う。

### (2) 価格審査

選定委員会は、第3 2 価格審査の計算式に基づき、応募者の提案価格（月額地代及び公共施設部分の月額賃料）の審査を行う。

### (3) 総合評価

選定委員会は、事業計画審査と価格審査に基づく総合評価を行い、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

## 4 優先交渉権者の決定及び公表

市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者を決定し、公表する。

### 第3 提案内容の審査項目と配点

提案内容の審査における審査項目、主な評価の視点及び配点等は以下のとおり。

#### 1 事業計画審査

##### (1) 審査項目、評価の視点及び配点

事業計画審査の審査項目、主な評価の視点及び配点は下表のとおり。

審査項目		主な評価の視点	配点	
事業 計画 審査	全体事業 計画	提案施設のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地活用の基本理念（コンセプト）の実現に寄与する施設であるか。</li> <li>・本事業の目的等を理解しているか。</li> </ul>	100
		事業遂行力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の実効性と継続性が確保されているか。</li> <li>・リスクへの対応策が適切に講じられているか。</li> <li>・事業期間中の工程は適切に計画されているか。</li> </ul>	70
	施設計画	施設整備計画全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機能的、効率的な施設配置、動線計画</li> <li>・ライフサイクルコストの縮減</li> <li>・誰もが使いやすい施設計画</li> <li>・工事期間中の安全対策、騒音対策</li> </ul>	80
		公共施設機能に係る施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設内の施設配置等の考え方</li> <li>・魅力的な施設に向けた対応と工夫</li> </ul>	40
		民間施設機能に係る施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・魅力的な施設に向けた対応と工夫</li> </ul>	40
		環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷低減に関する取組</li> </ul>	40
	管理運営	維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的、計画的な施設の維持管理、運営</li> <li>・共用部等の共益費</li> </ul>	50
	地域貢献	地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の現況等を踏まえた地域貢献につながる取組</li> <li>・市内企業等の活用</li> </ul>	40
	小計			460
	価格審査			40
合計（総合点）			500	

(2) 得点付与基準

審査項目は、次の得点付与基準に基づき採点を行う。

評価の程度	点数化の方法
A：独自性のある極めて優れた提案である。	配点×1
B：期待する水準を上回る優れた提案である。	配点×0.75
C：期待する水準程度の提案である。	配点×0.5
D：期待する水準よりやや劣っている提案である。	配点×0.25
E：具体性がなく劣っている提案である。	配点×0

2 価格審査

価格審査の評価の視点、配点及び評価方法は下表のとおり。

評価の視点	配点	評価方法
提案賃貸借料 (=提案地代－提案賃料)	40	提案賃貸借料が最も高い応募者を40点とし、他の応募者は下式で算定 $\frac{\text{応募者提案賃貸借料} - \text{基準賃貸借料}}{\text{最高提案賃貸借料} - \text{基準賃貸借料}} \times 40 \text{点}$ ※基準賃貸借料 = 月額基準地代 - 月額基準賃料 (税抜) ※小数点第2位を四捨五入 ※最高提案賃貸借料 = 基準賃貸借料の場合は40点とする。

注) 提案地代が月額基準地代を下回る金額又は提案賃料が月額基準賃料を上回る金額で提案した提案者は失格とする。

3 総合評価

各選定委員の総合点の平均をもとに、最優秀提案者と優秀提案者を選定する。

審査項目	配点
事業計画審査	460点
価格審査	40点
合計 (総合点)	500点

注1) 事業計画審査点の平均が5割に満たない提案は非選定とする。

注2) 総合点の平均が同点の場合は、事業計画審査点の平均が高い方の提案者を上位とする。事業計画審査点の平均が同点の場合は、全体事業計画点の平均が高い方の提案者を上位とする。